

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Д.В. Шаульський

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
до виконання лабораторних робіт та самостійної роботи
з дисципліни «ОСНОВИ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ І КАДАСТРУ»

(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання
напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»)

Харків – ХНАМГ – 2010

Методичні вказівки до виконання лабораторних робіт та самостійної роботи з дисципліни «Основи землевпорядкування і кадастру» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Д. В. Шаульський. – Х: ХНАМГ, 2010 – 51 с.

Укладач: Д. В. Шаульський

Рецензент: к.т.н., доцент Л. К. Войславський

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем і геодезії,
протокол № 3 від 18 листопада 2008 р.

ЗМІСТ

Стор.

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	4
1 Лабораторна робота №1 Облік кількості земель.	5
2 Лабораторна робота №2 Складання кадастрового плану земельної ділянки.	9
3 Лабораторна робота №3 Заповнення державного акту на право власності на земельну ділянку.	11
4 Лабораторна робота №4 Грошова оцінка земель лісового фонду. ...	13
5 Лабораторна робота №5 Нормативна грошова оцінка земельної ділянки.	17
6 Лабораторна робота №6 Експертна грошова оцінка земельної ділянки.	22
7 Лабораторна робота №7 Підготовка договору оренди землі.	26
8 Лабораторна робота №8 Складання файлу обміну земельно-кадастровими даними.	28

ДОДАТКИ

Додаток 1. Перелік і коди угідь до звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності (форма №6-зем)	31
Додаток 2. Кадастровий план земельної ділянки	34
Додаток 3. Зразок форми державного акту на право власності на земельну ділянку.	35
Додаток 4. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.	37
Додаток 5. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.	38
Додаток 6. Договір оренди земельної ділянки.	40
Додаток 7. Файл обміну земельно-кадастровими даними.	47

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Ці методичні вказівки призначені для полегшення засвоєння дисципліни «Основи землепорядкування і кадастру» і контролю знань студентів.

Вони визначають склад, зміст, послідовність і способи виконання лабораторних робіт з дисципліни «Основи землепорядкування та земельного кадастру».

Лабораторні роботи студенти виконують самостійно і під наглядом викладача на лабораторних заняттях. Студенти заочної форми навчання виконують лабораторні роботи № 1-5 (стор. 5-22). Після перевірки звітних матеріалів з лабораторних робіт викладачем та виправлення вказаних недоліків, лабораторні роботи захищаються студентом і заліковуються викладачем.

Вивчення матеріалу курсу студенти виконують з використанням раніше одержаних знань у галузі земельного права, матеріалів, рекомендованих для самостійного опрацювання, а також матеріалу, одержаного на аудиторних заняттях в період семестру.

У вказівках для полегшення засвоєння матеріалу наведені посилання на розділи підручника, рекомендовані для самостійного опрацювання, та контрольні питання для самоперевірки.

Облік кількості земель

Мета роботи: ознайомитись з сучасною класифікацією земельних угідь та формами статистичної звітності. Навчитися складати експлікацію земель за формою 6-зем.

Теоретичні пояснення. Облік кількості земель включає дані природного і господарського стану земель. Його основне завдання полягає в тому, щоб дати характеристику кожній земельній ділянці щодо її розмірів, складу угідь, їх підвидів відповідно до прийнятої класифікації.

З обліку кількості земель проводиться статистична звітність за формою 6-зем. Дана форма передбачає наступну структуру стандартної класифікації земель (повний перелік видів та підвидів угідь, передбачених формою 6-зем наведений в додатку 1):

- сільськогосподарські землі;
- ліси та інші лісовкриті площі;
- забудовані землі;
- відкриті заболочені землі;
- сухі відкриті землі;
- відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом;
- води.

У межах кожної з цих категорій форма 6-зем визначає конкретних власників і користувачів.

Облік кількості земель забезпечується проведенням кадастрових зйомок, за результатами яких складають креслення контурів (рис. 1). На цьому кресленні кожному контуру привласнюється окремий номер. Площі контурів обчислюють аналітичним методом.

Матеріали обчислення площ контурів використовують для складання поконтурної експлікації земель (табл. 1). У першу колонку поконтурної експлікації записують номери всіх контурів земельної ділянки. У третю колонку записують назви видів та підвидів угідь, до яких відноситься той чи інший контур (відповідно до стандартної класифікації земель, наведеної в додатку 1). У другу колонку записують код угіддя. Наприклад, забудовані землі (код 32) поділяються на 9 підвидів, один з яких це – землі, які використовуються в комерційних цілях (код 42). В свою чергу серед земель, які використовуються в комерційних цілях, виділяють:

- капітальну одноповерхову забудову (код 42.1);

- капітальну трьох і більше поверхову забудову (код 42.2);
- тимчасову забудову (код 42.3);
- землі під спорудами (код 42.4);
- землі під проїздами, проходами, площадками (код 42.5);
- землі під зеленими насадженнями (код 42.6);
- землі під спортивними майданчиками (код 42.7);
- інші землі (код 42.8);

Таблиця 1 - Поконтурна експлікація земель

№ контуру	Код угіддя	Вид угіддя	Площа, га
	34	Забудовані землі	
	42	Землі, які використовуються в комерційних цілях	
1	42.1	Капітальна одноповерхова забудова	0.0158
2	42.1	Капітальна одноповерхова забудова	0.0554
3	42.5	Під проїздами, проходами й площадками	0.1212
4	42.5	Під проїздами, проходами й площадками	0.0054
5	42.6	Під зеленими насадженнями	0.0266
6	42.6	Під зеленими насадженнями	0.0672
7	42.6	Під зеленими насадженнями	0.0507
ВСЬОГО			0.3423

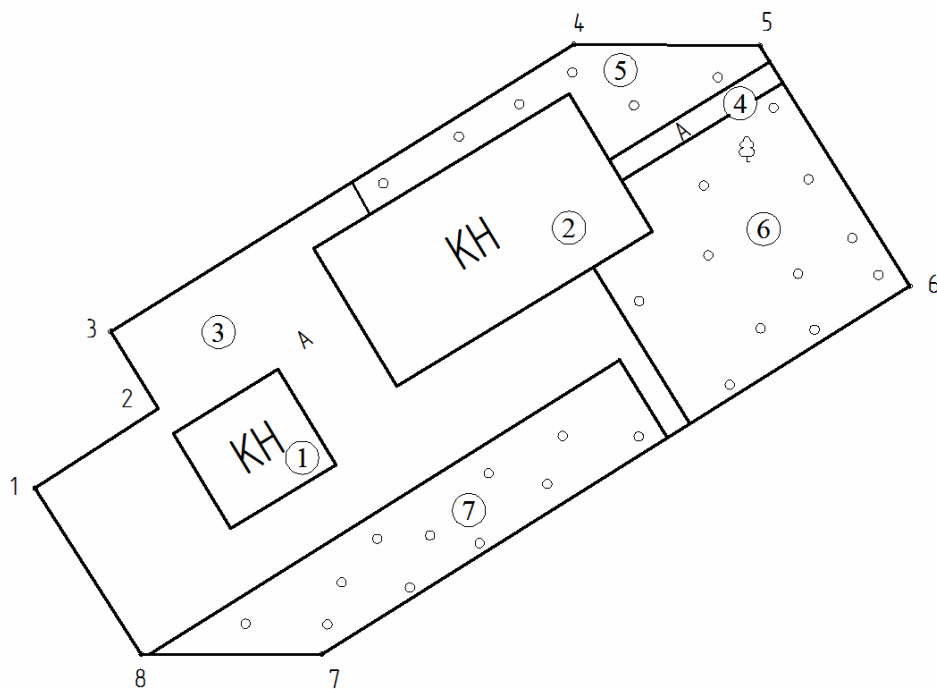


Рис. 1 - Креслення контурів земельної ділянки

Після вирахування площ контурів складають експлікацію угідь земельної ділянки (табл. 2), в якій контури групують за видами угідь і підсумовують загальну площу кожного з них.

Таблиця 2 - Експлікація угідь

№	Вид угіддя	№ контурів	Всього, га
34. Забудовані землі			
42. Землі, що використовуються в комерційних цілях			
1	42.1 Капітальна одноповерхова забудова	1	0.0712
		2	
2	42.5 Під проїздами, проходами й площадками	3	0.1266
		4	
3	42.6 Під зеленими насадженнями	5	0.1445
		6	
		7	
ВСЬОГО			0.3423

За даними експлікації угідь складають експлікацію земель за формою № 6-зем, в якій по вертикалі відображають власників землі та землекористувачів, а по горизонталі – назви всіх видів угідь, передбачених стандартною класифікацією (табл. 3).

Таблиця 3 - Експлікація земель за формою 6-зем

№ рядка	Власники землі, землекористувачі	Загальна площа земель, всього	Забудовані землі				
			Всього	У тому числі			
				Землі які використовуються в комерційних цілях			
				Всього	Капітальна одноповерхова	Під проїздами та площадками	Під зеленими насадженнями
А	Б	2	34	42	42.1	42.5	42.6
2.9	Громадяни, яким надані землі у власність для здійснення підприємницької діяльності	0.3423	0.3423	0.3423	0.0712	0.1266	0.1445

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Отримати у викладача свій варіант завдання, в якому наведені топографічний план земельної ділянки М 1:500, а також інформація про цільове використання та категорію власника або користувача земельної ділянки.
2. Отримати у викладача зразок бланку форми 6-зем.
3. За топографічним планом визначити графічно координати поворотних пунктів межі земельної ділянки і меж контурів угідь.

4. На аркуші паперу формату А4 скласти в масштабі 1:500 креслення контурів даної земельної ділянки (згідно з вимогами до креслень).
5. Відповідно до стандартної класифікації земель (додаток 1), визначити кількість, види, підвиди й коди земельних угідь на даній земельній ділянці.
6. Аналітично визначити загальну площу земельної ділянки й площі всіх контурів угідь в межах даної земельної ділянки. Контроль – сума площ контурів повинна відповідати загальній площі земельної ділянки. Результати занести до поконтурної експлікації земель (табл. 1).
7. Скласти експлікацію угідь земельної ділянки (табл. 2).
8. Використовуючи дані з експлікації угідь та інформацію про категорію власника або користувача земельної ділянки, заповнити експлікацію земель за формою 6-зем.
9. Підготувати на окремих аркушах паперу формату А4 звіт з лабораторної роботи.

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка (1-2 сторінки), в якій повинні бути висвітлені такі питання: вихідні дані для виконання лабораторної роботи; мета проведення обліку кількості земель, склад земель і угідь земельної ділянки, методика і порядок одержання земельно-кадастрових даних (координат поворотних точок, площ контурів і угідь); порядок складання документації, яка ведеться при проведенні обліку земель; кінцеві результати.
3. Креслення контурів (на окремому аркуші).

Література:

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – С. 88-96; 274-280.

Питання для самоперевірки:

1. Що називається угіддям?
2. Що таке облік кількості земель?
3. Як класифікують угіддя при обліку кількості земель?
4. Які існують форми статистичної звітності з обліку кількості земель?

Складання кадастрового плану земельної ділянки

Мета роботи: ознайомитися з вимогами, що ставляться до складання кадастрового плану. Навчитися складати кадастровий план земельної ділянки.

Теоретичні пояснення. Виготовлення кадастрового плану земельної ділянки є завершальним етапом кадастрової зйомки.

Кадастровий план земельної ділянки складають в масштабі, що забезпечує чітке зображення всіх елементів і написів. Найбільш часто використовують масштаби 1:500, 1:1000 і 1:2000.

На кадастровий план наносяться:

- зовнішні межі земельної ділянки;
- поворотні точки меж земельної ділянки та їх номери;
- проміри між сусідніми точками з точністю до 1 см, якщо межа проходить по паркану, то зазначають тип огорожі;
- усі будинки, будівлі, споруди з відображенням кількості поверхів, типу стінових матеріалів;
- елементи твердого покриття з вказівкою на його тип;
- річки, озера, канали, шляхи, лісосмуги, зелені насадження, елементи рельєфу, що збігаються з межами земельної ділянки;
- межі вкраплених земельних ділянок сторонніх власників і землекористувачів;
- межі зон обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки;
- опис зовнішніх меж;
- ситуаційний план (або схема);
- кадастровий номер земельної ділянки;
- експлікація земельних угідь

Межі викреслюють суцільною або пунктирною лінією чорною тушшю відповідно до умовних позначень. Межі сусідніх землеволодінь і землекористувань відтіняють кожною окремою кольором. Великими літерами української абетки позначають місця примикання цих меж і позначають напрям їх походження.

Якщо проміри між точками повороту їх межі неможливо відобразити безпосередньо на плані, складають відповідну таблицю, що відображається в легенді кадастрового плану.

Зразок кадастрового плану земельної ділянки наведений в додатку 2.

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Отримати у викладача свій варіант завдання, в якому наведений топографічний план земельної ділянки М 1:500.
2. За наведеним в додатку 2 зразком виготовити кадастровий план земельної ділянки на аркуші креслярського паперу формату А3.
 - а. Зовнішні межі й межі контурів земельної ділянки нанести за координатами поворотних точок або перенести з вашого варіанта завдання, використовуючи світокопіювальний стіл.
 - б. Загальну площу земельної ділянки та площі окремих контурів виписати з поконтурної експлікації, виготовленої в лабораторній роботі №1.
 - в. Лінійні проміри між поворотними точками межі земельної ділянки вирахувати аналітично за координатами цих точок.
 - г. Присвоїти земельній ділянці кадастровий номер 6321688401:00:003:000N (замість N підставити номер вашого варіанту).
 - д. З кількістю суміжних землекористувань, та напрямом походження їх меж визначитися самостійно.
 - е. Розмістити на кадастровому плані експлікацію земель за формою б-зем, виготовлену в лабораторній роботі №1.
 - ж. Ситуаційну схему розташування земельної ділянки скласти в довільному масштабі. Межі земельної ділянки виділити червоним кольором.
3. Підготувати звіт з лабораторної роботи

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Кадастровий план земельної ділянки.

Література:

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – С.175-180.

Питання для самоперевірки:

1. Який комплекс робіт передбачають кадастрові зйомки?
2. Що являє собою межа земельної ділянки?

3. Від чого залежить точність і детальність відображення земельних ділянок на кадастровому плані?
4. Чому дані кадастрових зйомок лежать в основі виконання земельно-кадастрових робіт?

Лабораторна робота №3

Заповнення бланку державного акту на право власності на земельну ділянку

Мета роботи: ознайомитись з порядком складання державного акту на право власності на земельну ділянку й державного акту на право постійного користування земельною ділянкою. Навчитися заповнювати бланк державного акту на право власності на земельну ділянку.

Теоретичні пояснення. Порядок заповнення, реєстрації та видачі правовстановлюючих документів на земельні ділянки регламентується Інструкцією №43 [8].

Форми державного акту на право власності на земельну ділянку та державного акту на право постійного користування земельною ділянкою затверджені КМУ від 02.04.2002 р. №449 [2]. Зразок форми державного акту на право власності на земельну ділянку наведений в додатку 3.

Заповнення державних актів на право власності на земельну ділянку та державного акту на право постійного користування земельною ділянкою покладається на Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України, регіональні, районні й міські центри державного земельного кадастру та їх структурні підрозділи та інші землевпорядні підприємства та організації.

Всі записи повинні бути зроблені державною мовою, чітко й розбірливо, виправлення не допускаються. Заповнення вказаних документів здійснюють з використанням комп'ютерної техніки.

На плані меж земельної ділянки вказують наступні елементи:

- межі земельної ділянки з описом суміжних землевласників і землекористувачів;
- поворотні точки меж земельної ділянки;
- лінійні проміри між точками по межі земельної ділянки;
- межі вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (додається їх список).

Державний акт на право власності на земельну ділянку та державний акт на право постійного користування земельною ділянкою складається в двох примірниках. Державний акт підписується:

1. Органом, який прийняв рішення про передачу (надання) земельної ділянки у власність (постійне користування).
2. Відповідним державним органом земельних ресурсів.

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Ознайомитись з нормативними актами земельного законодавства, які регламентують порядок заповнення, реєстрації та видачі правовстановлюючих документів на земельні ділянки.
2. Отримати у викладача свій варіант завдання та копію бланку державного акту на право власності на земельну ділянку.
3. Використовуючи дані, наведені у вашому варіанті завдання і приклад, наведений в додатку 3, заповнити бланк державного акту на право власності на земельну ділянку.
 - а. В якості власника земельної ділянки вказати своє прізвище, ім'я, по батькові.
 - б. В якості місця проживання власника земельної ділянки вказати будь-яку адресу.
 - в. Кадастровий номер земельної ділянки використати з лабораторної роботи №2
 - г. За допомогою світокопіювального стола перенести зовнішні межі земельної ділянки з вашого варіанта завдання на зворотній бік бланку державного акту.
 - д. Площу земельної ділянки, опис меж та лінійні проміри між точками повороту межі земельної ділянки виписати з кадастрового плану, виготовленого під час виконання лабораторної роботи №2.
4. Підготувати звіт з лабораторної роботи

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Заповнена копія бланку державного акту на право власності на земельну ділянку.

Література:

1. Ляшенко Ю.И, Кобзан С.М., Левков В.Н. Операции с землёй – Х.: Фактор, 2007. – С. 342-350.

Питання для самоперевірки:

1. Якими документами засвідчуються право власності на землю і право постійного користування земельною ділянкою?
2. Який порядок складання державного акту?
3. Які елементи вказуються на плані зовнішніх меж земельної ділянки в державному акті?
4. Хто підписує державний акт?
5. У скількох примірниках складають державний акт? Де вони зберігаються?

Лабораторна робота №4

Грошова оцінка земель лісового фонду

Мета роботи: Ознайомитися з порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Навчитися виконувати нормативну грошову оцінку земель лісового фонду.

Теоретичні пояснення. Грошову оцінку ділянки, вкритої лісовою рослинністю або призначеної для заліснення (таксаційного виділу), визначають за формулою

$$Ц_{лд} = Ц_{нол} \cdot П_{лд} \quad (1)$$

де $Ц_{лд}$ – грошова оцінка ділянки (таксаційного виділу), грн.;

$Ц_{нол}$ – грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель відповідного типу лісорослинних умов у відповідній природній (лісорослинній) зоні, групі та категорії захисності лісів, лісотаксовому поясі й розряді лісових такс (грн.);

$П_{лд}$ – площа ділянки (га).

Цю формулу можна застосовувати не до всіх земель лісового фонду, а тільки до вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення, тому що до об'єктів оцінки належать також сільськогосподарські угіддя, водойми, землі, зайняті спорудами тощо, які знаходяться на землях лісового фонду.

Нормативна грошова оцінка земель лісового фонду в межах землеволодінь і землекористувань визначається як сума оцінок таксаційних

виділів лісових і нелісових земель, які входять до складу відповідних землеволодінь і землекористувань.

Грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель визначається за формулою

$$\Pi_{\text{нол}} = E_{\text{л}} \cdot T_{\text{к}} \cdot K_1 \cdot K_2 \quad (2)$$

де $\Pi_{\text{нол}}$ – грошова оцінка 1 га вкритих лісовою рослинністю або призначених для заліснення земель, певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні, певній групі та категорії захисності лісів, певному лісотаксовому поясі й розряді лісових такс (грн.);

$E_{\text{л}}$ – нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідній категорії лісів й розряді лісових такс (грн.);

$T_{\text{к}}$ – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

K_1 – коефіцієнт, що враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів;

K_2 – коефіцієнт, що враховує відповідність фактичної лісистості до оптимальної.

Коефіцієнт, що враховує ефект від використання недеревної продукції та природних корисних властивостей лісів (K_1), приймають на рівні:

- для експлуатаційних лісів $K_1 = 1.5$;
- для лісів інших категорій, в яких рубки головного користування дозволені, $K_1 = 2.0$;
- для лісів, у яких рубки головного користування заборонені, $K_1 = 4.0$.

Коефіцієнти, що враховують відповідність фактичної лісистості до оптимальної (K_2), наведені в табл. 4.

Нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га лісових земель відповідного типу лісу у відповідній категорії лісів та розряді лісових такс ($E_{\text{л}}$) визначають за формулою

$$E_{\text{л}} = O_{\text{нлс}} - B_{\text{нлс}} \quad (3)$$

де $O_{\text{нлс}}$ – нормативна середньорічна вартість деревини з 1 га лісових земель (грн.);

$B_{\text{нлс}}$ – нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства (грн.).

Таблиця 4 - Значення коефіцієнта K_2

Область	Коефіцієнт K_2	Область	Коефіцієнт K_2
АР Крим (гірська частина)	1.5	Львівська	1.0
АР Крим (рівнинна)	1.7	Миколаївська	1.8
Вінницька	1.1	Одеська	1.5
Волинська	1.2	Полтавська	1.8
Дніпропетровська	1.7	Рівненська	1.1
Донецька	1.7	Сумська	1.2
Житомирська	1.1	Тернопільська	1.4
Закарпатська	1.1	Харківська	1.3
Запорізька	1.3	Херсонська	1.7
Івано-Франківська	1.2	Хмельницька	1.4
Київська	1.1	Черкаська	1.0
Кіровоградська	1.7	Чернігівська	1.1
Луганська	1.5	Чернівецька	1.1

Нормативну середньорічну вартість деревини з 1 га лісових земель ($O_{нлс}$) визначають за формулою

$$O_{нлс} = \frac{O_{пл}}{P}, \quad (4)$$

де $O_{пл}$ – нормативна вартість деревини з 1 га лісових земель за період рубки (грн.);

P – термін періоду обороту рубки (років).

Нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства ($B_{нлс}$) визначають за формулою

$$B_{нлс} = \frac{B_{л}}{П_{л}}, \quad (5)$$

де $B_{л}$ – загальна сума витрат за планом, яка визначається за звітністю 10-лг (грн.);

$П_{л}$ – загальна площа лісових земель (га).

Приклад розрахунку нормативної грошової оцінки земель лісового фонду.

Вихідні дані:

1. Об'єкт оцінки – 16 894 га лісових земель.
2. Область – Житомирська.

3. Категорія лісів – експлуатаційні.
4. Термін обороту рубки – 80 років.
5. Нормативна вартість деревини з 1 га лісових земель за період рубки становить $O_{пл} = 12\,189$ грн.
6. Загальна сума витрат $B_{л} = 774\,770$ грн.

За формулою (4) визначаємо нормативну середньорічну вартість деревини з 1 га лісових земель ($O_{нлс}$):

$$O_{нлс} = \frac{12189}{80} = 152.36 \text{ грн./га.}$$

За формулою (5) визначаємо нормативні середньорічні витрати на ведення лісового господарства ($B_{нлс}$):

$$B_{нлс} = \frac{774770}{16894} = 45.86 \text{ грн./га.}$$

За формулою (3) визначаємо нормативний середньорічний економічний ефект від використання деревини з 1 га лісових земель:

$$E_{л} = 152.36 - 45.86 = 106.5 \text{ грн./га.}$$

У табл. 4 знаходимо значення коефіцієнта K_2 , для Житомирської області він дорівнює 1.1.

Коефіцієнт K_1 для експлуатаційних лісів дорівнює 1.5.

Термін капіталізації встановлено на рівні 50 років.

Вираховуємо грошову оцінку 1 га лісових земель за формулою (2):

$$Ц_{нол} = 106.5 \cdot 50 \cdot 1.5 \cdot 1.1 = 8\,786.25 \text{ грн./га.}$$

Застосовуємо річний коефіцієнт індексації $K_I = 3.022$;

$$Ц_{нол} = 8\,786.25 \cdot 3.022 = 26\,552.05 \text{ грн./га}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки, визначена за формулою (1), становить :

$$Ц_{лд} = 26\,552.05 \cdot 16\,894 = 448\,570\,290.50 \text{ грн.}$$

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Ознайомитись з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [6].
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.

3. За наведеним в теоретичних поясненнях прикладом, виконати розрахунок нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки лісового фонду.
4. Підготувати звіт з лабораторної роботи.

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.
2. Пояснювальна записка (2-3 сторінки), в якій повинні бути висвітлені такі питання: порядок грошової оцінки земель лісового фонду, вихідні дані для виконання грошової оцінки земельної ділянки; формули, за якими виконано розрахунок грошової оцінки; порядок розрахунків та результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.

Література:

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – С. 240-248.
2. Ляшенко Ю.И, Кобзан С.М., Левков В.Н. Операции с землёй – Х.: Фактор, 2007. – С.400-405.

Питання для самоперевірки:

1. Які землі належать до земель лісового фонду?
2. За якою формулою визначають грошову оцінку земель лісового фонду?
3. За якою формулою визначають грошову оцінку земель водного фонду?
4. За якою формулою визначають грошову оцінку земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення?

Лабораторна робота №5

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Мета роботи: Ознайомитися з методикою та порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Навчитись виконувати нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.

Теоретичні пояснення. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [5].

Розглянемо *приклад розрахунку нормативної грошової оцінки* земельної ділянки комерційного використання загальною площею 0.1200 га, розташованої за адресою: вул. Червоноармійська, 32 в сел. Старий Салтів Вовчанського району Харківської області.

Відповідно до Порядку [5] базова (середня) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (C_{HM}) визначається за формулою

$$C_{HM} = \frac{B \cdot H_{\Pi}}{H_K} \cdot K_{M1} \quad , \quad (6)$$

де B – норматив витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на квадратний метр (грн.);

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K – норма капіталізації (3%);

K_{M1} – коефіцієнт, що враховує регіональні фактори місцезнаходження земельної ділянки.

Значення коефіцієнта K_{M1} є добутком чотирьох коефіцієнтів (K_{p1} , K_{p2} , K_{p3} , K_{p4}), які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (значення цього коефіцієнта вибирається з табл. 1.2 Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів [5]);
- входження у приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (табл. 1.3 [5]);
- наявність у населеного пункту статусу курорту (табл. 1.4 [5]);
- входження до зон радіаційного забруднення (табл. 1.5 [5]);

Населений пункт Старий Салтів:

- має статус селища міського типу з чисельністю 3895 чоловік, відповідно $K_{p1} = 1.0$;
- входить у приміську зону міста Харкова з чисельністю населення 1456.2 тис. чол., $K_{p2} = 1.5$;
- не має статусу курорту, $K_{p3} = 1.0$;
- не входить в зону радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, $K_{p4} = 1.0$.

Загальний коефіцієнт регіональних факторів для земельної ділянки, розташованої в селищі Старий Салтів становитиме:

$$K_{m1} = 1.0 \cdot 1.5 \cdot 1.0 \cdot 1.0 = 1.5.$$

Норматив витрат на освоєння та облаштування одного квадратного метра території селища Старий Салтів (В) в цінах 1996 року становить 3.53 грн.

Отже базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (C_{HM}), визначена за формулою (6), складає:

$$C_{HM} = \frac{3.53 \cdot 6}{3} \cdot 1.5 = 10.59 \text{ грн/м}^2.$$

На наступному етапі грошової оцінки визначаємо вартість одного квадратного метра земель населеного пункту за економіко-планувальними зонами (C_{H3}) за формулою

$$C_{H3} = C_{HM} \cdot K_{m2}, \quad (7)$$

де C_{HM} – базова вартість одного квадратного метра земель населеного пункту (грн.);

K_{m2} – зональний коефіцієнт, що враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони).

Земельна ділянка, оцінка якої розглядається в даному прикладі, входить до III економіко-планувальної зони селища Старий Салтів. Зональний коефіцієнт K_{m2} дорівнює 1.60. Вартість одного квадратного метра земель (C_{H3}) для III економіко-планувальної зони відповідно становить:

$$C_{H3} = 10.59 \cdot 1.60 = 16.94 \text{ грн.}$$

Далі розраховуємо значення коефіцієнта, що враховує локальні фактори розміщення земельної ділянки (K_{m3}). Коефіцієнт K_{m3} визначаємо як добуток коефіцієнтів локальних факторів (K_l), які проявляються на даній земельній ділянці. Інформація про ці показники приведена в табл. 1.7 Порядку грошової оцінки [5].

У даному випадку земельна ділянка

- знаходиться в зоні пішохідної доступності до:
 - громадського центру ($K_{l1.1} = 1.15$);
 - зовнішнього пасажирського транспорту ($K_{l1.3} = 1.20$);
 - пляжів ($K_{l1.4} = 1.10$);
- не забезпечена

- централізованим теплопостачанням (Кл2.4= 0.95);
- централізованим газопостачанням (Кл2.5= 0.95);

Загальний коефіцієнт локальних факторів становить:

$$Км3 = 1.15 \cdot 1.20 \cdot 1.10 \cdot 0.95 \cdot 0.95 = 1.37.$$

Розраховуємо вартість одного квадратного метру земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) за формулою

$$Цн = Цнз \cdot Кф \cdot Км3, \quad (8)$$

де $Цнз$ – вартість одного квадратного метра земель певної економіко-планувальної зони (грн.);

$Кф$ – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки;

$Км3$ – коефіцієнт, що враховує локальні фактори розміщення земельної ділянки.

Значення коефіцієнтів ($Кф$) для земель різного функціонального використання наведені в табл. 1.1 Порядку грошової оцінки [5]. Для земель комерційного використання він становить 2.5.

Отже вартість одного квадратного метра земельної ділянки комерційного використання, обчислена за формулою (8), становить:

$$Цн = 16.94 \cdot 2.5 \cdot 1.37 = 58.03 \text{ грн.}$$

Грошову оцінку окремої земельної ділянки визначаємо за формулою

$$Цз = Цн \cdot Пз \quad (9)$$

де $Цн$ – вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання, (грн.);

$Пз$ – площа земельної ділянки, (грн.).

Підставивши у формулу (9) відповідні значення, отримаємо значення вартості даної земельної ділянки:

$$Цз = 58.03 \cdot 1200 = 69\,636 \text{ грн.}$$

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996 р., підлягає індексації на 01.01.2009 р. на коефіцієнт 3.022.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються у вигляді витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку (додаток 4).

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Ознайомитись з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів [5].
2. Отримати у викладача свій варіант завдання і бланк витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.
3. Виконати розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки.
 - а. За формулою (6) обчислити базову (середню) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту ($C_{\text{нм}}$). Значення нормативу витрат на освоєння та облаштування території прийняти рівним $B = 4.0 + 0.2 \cdot N$ (де N – номер варіанта). Значення коефіцієнтів K_{p1} , K_{p2} , K_{p3} , K_{p4} вибрати відповідно з табл. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 Порядку грошової оцінки [5], керуючись даними про населений пункт, наведеними у вашому варіанті завдання.
 - б. За формулою (7) визначити вартість одного квадратного метра земель населеного пункту за економіко-планувальними зонами. Значення коефіцієнта K_{m2} прийняти рівним $K_{m2} = 0.80 + 0.05 \cdot N$ (де N – номер варіанта).
 - в. Обчислити коефіцієнт K_{m3} як добуток коефіцієнтів локальних факторів. Локальні фактори, що проявляються на даній земельній ділянці, перелічені у вашому варіанті завдання. Відповідні їм коефіцієнти вибирають з табл. 1.7 Порядку грошової оцінки [5].
 - г. За формулою (8) розрахувати вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($C_{\text{н}}$).
 - д. За формулою (9) розрахувати грошову оцінку окремої земельної ділянки.
 - е. Виконати індексацію нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.
4. Заповнити витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.
5. Підготувати звіт з лабораторної роботи.

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.

2. Пояснювальна записка (2-3 сторінки), в якій повинні бути висвітлені такі питання: вихідні дані для виконання грошової оцінки земельної ділянки; формули, за якими виконано розрахунок грошової оцінки; порядок розрахунків й результати нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки.
3. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (на окремому аркуші).

Література:

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – С. 235-240.
2. Ляшенко Ю.И, Кобзан С.М., Левков В.Н. Операции с землёй – Х.: Фактор, 2007. – С. 388-407.

Питання для самоперевірки:

1. Назвіть нормативно-правову базу нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів.
2. Охарактеризуйте інформаційну базу нормативної грошової оцінки.
3. З якою метою здійснюють нормативну грошову оцінку земель?
4. Який порядок визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки?
5. Як визначають витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів?
6. Яка послідовність проведення земельно-оціночної структуризації населеного пункту?

Лабораторна робота №6

Експертна грошова оцінка земельної ділянки

Мета роботи: Ознайомитися з методичними підходами до здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Детально розглянути порядок виконання експертної грошової оцінки методом капіталізації чистого доходу.

Теоретичні пояснення. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок затверджена постановою Кабінету Міністрів № 1531 від

11 жовтня 2002 р. [4]. Відповідно до неї експертна оцінка здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма капіталізація);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Методика передбачає використання будь-якого з цих методичних підходів.

Метод капіталізації чистого операційного або рентного доходу передбачає визначення вартості земельної ділянки, маючи на увазі найбільш ефективне функціональне її використання на момент оцінки.

Чистий операційний дохід визначають шляхом аналізу ринкових ставок орендної плати за землю, а рентний дохід – як різницю між очікуваним доходом і виробничими витратами і прибутком виробника.

Згідно з методикою пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки, а непряма капіталізація – на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку.

При прямій капіталізації вартість земельної ділянки визначають за формулою

$$Ц_{КП} = \frac{Д_о}{С_К} \quad (10)$$

де $Ц_{КП}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації (грн.);

$Д_о$ – чистий операційний або рентний дохід (грн.);

$С_К$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Розглянемо *приклад розрахунку експертної грошової оцінки* методом капіталізації чистого доходу. Об'єктом оцінки є земельна ділянка комерційного використання загальною площею 0.1200 га, на якій розташований магазин продовольчих товарів по вул. Червоноармійській, 32 в селищі Старий Салтів Вовчанського району Харківської області. Земельна ділянка надана на правах оренди ТОВ фірмі «Лето»

На першому етапі необхідно виконати аналіз найбільш ефективного використання земельної ділянки. У даному випадку термін *найбільш ефективне використання* означає: доцільне й можливе використання, яке сприяє збереженню і підтриманню максимальної вартості (на дату оцінки).

Враховуючи розмір, конфігурацію та місцезположення земельної ділянки й спираючись на встановлене функціональне використання, можна зробити висновок, що найбільш ефективним буде використання земельної ділянки для розташування та обслуговування магазину.

Чистий операційний дохід (D_o) буде дорівнювати сумі потенційного доходу від здачі в оренду відповідної земельної ділянки за винятком витрат на земельний податок.

Річна орендна плата за дану земельну ділянку становить 10% від нормативної грошової оцінки і дорівнює 9548.1 грн.

Земельний податок складає 954.81 грн. (1% від нормативної грошової оцінки).

Таким чином, чистий операційний дохід (D_o) становить:

$$D_o = 9548.1 - 954.81 = 8593.29 \text{ грн.}$$

Для наступних розрахунків необхідно визначити *ставку капіталізації*, що відображає очікуваний дохід у теперішньому часі. У даному випадку більш доцільним є визначення ставки капіталізації *кумулятивним методом* (табл. 5).

Загальна ставка капіталізації розбивається на три частини:

1. Чистий відсоток – умовно безризикова ставка. У якості безризикової обирається типова відсоткова ставка по валютних депозитах за даними провідних Українських банків: 9 - 12%.
2. Надбавка за низьку ліквідність: 0 - 5%.
3. Надбавка за інвестиційний менеджмент: 0 - 3%.

До даної ставки додаються премії, які відображають подання вірогідних інвесторів про компенсації за ризик вкладень в об'єкт інвестицій.

Таблиця 5 - Розрахунок ставки капіталізації кумулятивним методом.

№	Складові коефіцієнта капіталізації	Значення, %
1	Базова (умовно безризикова) ставка	9
2	Компенсація ризиків, у зв'язку з низькою ліквідністю	2
3	Компенсація ризиків, пов'язаних з необхідністю компетентного управління	1
	Усього:	12

Експертом приймається $S_K = 12\%$ як найбільш вірогідне значення ставки капіталізації для об'єкта оцінки. Дане значення ставки капіталізації

приймають з урахуванням місця розташування об'єкта та його фізичних характеристик.

Вартість земельної ділянки комерційного використання, розрахована за формулою (10), становитиме:

$$Ц_{кл} = \frac{8593.29}{0.12} = 71610.75 \text{ грн.},$$

або 59.68 грн. в розрахунку на 1м^2 .

За результатами проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки складають звіт про оцінку. Зразок витягу із звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки наведений в додатку 5.

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Отримати у викладача свій варіант завдання і бланк витягу із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.
2. За наведеним в теоретичному поясненні прикладом виконати експертну грошову оцінку земельної ділянки методом капіталізації чистого доходу.
 - а. За найбільш ефективно використання земельної ділянки прийняти її фактичне функціональне використання.
 - б. Річну орендну плату прийняти рівною 10% від нормативної грошової оцінки даної земельної ділянки, вирахованої в попередній лабораторній роботі.
 - в. Розмір земельного податку прийняти рівним 1% від нормативної грошової оцінки даної земельної ділянки, вирахованої в попередній лабораторній роботі.
 - г. Вирахувати чистий операційний дохід (D_o) як різницю між потенційним доходом від здачі в оренду даної земельної ділянки і витратами на земельний податок.
 - д. Вирахувати значення ставки капіталізації (C_K) як суми наступних складових:
 - базової (умовно безризикової) ставки (9%);
 - компенсації ризиків, у зв'язку з низькою ліквідністю об'єкта (2%);
 - компенсації ризиків, пов'язаних з необхідністю компетентного управління об'єктом (1%).
 - е. За формулою (10) вирахувати вартість земельної ділянки.

ж. Заповнити витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

3. Підготувати звіт з лабораторної роботи

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка (1-2 сторінки), в якій повинні бути висвітлені такі питання: вихідні дані для виконання лабораторної роботи (коротка характеристика земельної ділянки); методика виконання експертної грошової оцінки за методом капіталізації чистого операційного або рентного доходу; порядок розрахунків.
3. Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Література:

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г.Ступень, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін.; За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. – С. 250-266.
2. Ляшенко Ю.И, Кобзан С.М., Левков В.Н. Операции с землёй – Х.: Фактор, 2007. – С. 416-427.

Питання для самоперевірки:

1. З якою метою проводять експертну грошову оцінку земель?
2. Які методичні підходи використовуються для визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок?
3. Суть методу капіталізації.
4. У чому відмінність між методом прямої і непрямой капіталізації?
5. Які існують способи визначення ставки капіталізації?
6. Які основні вимоги до звіту з експертної оцінки земельної ділянки?

Лабораторна робота №7

Підготовка договору оренди земельної ділянки

Мета роботи: ознайомитись з порядком складання договору оренди землі.

Теоретичні пояснення. *Договір оренди землі* – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у

володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до ст. 15 Закону про оренду землі [1] істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (місце розташування і розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання і цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцю;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону

Договір оренди землі складають у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220 [3].

Зразок договору оренди землі наведений в додатку 6.

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Ознайомитись з нормативними актами земельного законодавства, які регламентують порядок складання та державної реєстрації договорів оренди землі.

2. Отримати у викладача свій варіант завдання та бланк типового договору оренди землі.
3. Заповнити бланк типового договору оренди землі, використовуючи зразок договору оренди землі, наведений в додатку 6, й дані, наведені у вашому варіанті завдання.
4. Підготувати звіт з лабораторної роботи.

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.
2. Коротка пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання: поняття договору оренди землі, об'єкт та суб'єкти оренди землі, суттєві умови договору оренди землі.
3. Договір оренди землі (на окремих аркушах).

Література:

1. Ляшенко Ю.И, Кобзан С.М., Левков В.Н. Операции с землёй – Х.: Фактор, 2007. – С. 333-342, с.566-577.

Питання для самоперевірки:

1. Назвіть нормативну базу, що регулює орендні відносини в Україні.
2. Назвіть порядок оформлення договорів оренди землі.
3. Назвіть суттєві умови договору оренди землі.
4. Назвіть права й обов'язки орендаря земельної ділянки.

Лабораторна робота №8

Складання файлу обміну земельно-кадастровими даними

Мета роботи: ознайомитися з вимогами до структури, змісту й формату файлу обміну земельно-кадастровими даними. Навчитися складати файл обміну земельно-кадастровими даними на конкретному прикладі.

Теоретичні пояснення. Вимоги до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землепорядних робіт (обмінного файлу) затверджені Наказом Держкомзему України від 23.05.2003 р. №136 [7].

Обмінний файл - це уніфікована структура земельно-кадастрових даних, яка містить результати виконаних землепорядних робіт, в електронному вигляді. Обмінний файл подається на магнітному (оптичному) носії у вигляді текстового файлу (з розширенням *.in4), в якому повинна міститися

метрична, семантична й службова інформація. Назва обмінного файла повинна містити номер кадастрової одиниці (земельної ділянки).

Обмінний файл складається із структурних блоків земельно-кадастрових даних:

1. "Кадастровий квартал",
2. "Земельна ділянка",
3. "Угіддя земельної ділянки",
4. "Кадастрова зона",
5. "Суміжник кадастрової одиниці".

Кожний структурний блок земельно-кадастрових даних містить рядки з фіксованою кількістю структурних полів метричної та семантичної (атрибутивної) інформації про кадастрову одиницю. Кожний рядок починається з ключового слова (дескриптора), з'єданого символом "=" (дорівнює) з рядком, що містить поля земельно-кадастрових даних.

Наприклад, інформація про місцезнаходження земельної ділянки матиме наступний вигляд:

AD="м.Харків,пров.Отакара Яроша,10,- ",

У даному випадку дескриптор AD вказує на початок рядка, що містить інформацію про місцезнаходження земельної ділянки. Для даного рядка передбачено 4 поля земельно-кадастрових даних:

1. тип і назва населеного пункту,
2. тип і назва вулиці (проїзду),
3. номер будинку ,
4. номер корпусу (квартири).

Як роздільник полів рядка та ознаки закінчення рядка використовується символ "," (кома). За відсутності семантичної інформації кадастрової одиниці до відповідного структурного поля рядка вноситься ознака відсутності даних – символ " - " (мінус).

Відсутність символу "," (кома) в кінці рядка вказує на закінчення внесення земельно-кадастрових даних до блоку.

Семантична інформація вноситься в обмінний файл українською мовою. Дані рядків семантичної інформації обмежуються символом " " (лапки).

При внесенні метричної інформації як роздільник цілої та дробової частини числа використовують символ "." (крапка).

Символ "#" (решітка) на початку рядка перетворює рядок у коментар.
Наприклад:

#TN="Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки".

Перелік і назва дескрипторів, які повинні міститися в кожному з п'яти блоків обмінного файлу, наведені в розділі 6 Наказу Держкомзему України від 23.05.2003 р. №136 [7].

Порядок виконання лабораторної роботи:

1. Ознайомитись з Наказом Держкомзему України від 23.05.2003 р. №136 [7].
2. Отримати у викладача свій варіант завдання.
3. Використовуючи приклад, наведений в додатку 7, скласти в текстовому редакторі «Блокнот» файл обміну земельно-кадастровими даними відповідно до вашого варіанта.
 - а. Метричну інформацію про земельну ділянку взяти з лабораторної роботи №1.
 - б. При внесенні метричної інформації до блоків «кадастровий квартал» і «кадастрова зона» вважати, що їх межі збігаються з межею земельної ділянки.
 - в. Інформацію про суміжників земельної ділянки використати з лабораторної роботи №2.
4. Зберегти обмінний файл на жорсткому диску комп'ютера. При збереженні вказати розширення in4. В якості назви вказати своє прізвище.
5. Підготувати звіт з лабораторної роботи

Зміст звіту з лабораторної роботи:

1. Титульний аркуш.
2. Пояснювальна записка, в якій повинні бути висвітлені такі питання: структура обмінного файлу й порядок його складання.
3. Файл обміну земельно-кадастровими даними (в друкованому та електронному вигляді).

Перелік і коди угідь до звіту Держкомзему України про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності (форма №6-зем):

- 4. Сільськогосподарські угіддя, разом (гр.5+7+11+12).
- 5. Рілля.
- 7. Багаторічні насадження (гр. 8+10).
- 8. Сади.
- 10. Інші багаторічні насадження.
- 11. Сіножаті.
- 12. Пасовища.
- 14. Під господарськими будівлями і дворами.
- 15. Під господарськими шляхами і прогонами.
- 16. Землі, що знаходяться в стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості.
- 20. Інші.
- 21. Ліси та інші лісовкриті площі (гр.22+28).
- 22. Лісові землі, всього (гр.23+26+27).
- 23.Вкриті лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю.
- 24. Полезахисні лісосмуги.
- 25. Інших захисних насаджень.
- 26. Не вкритих лісовою рослинністю.
- 27. Інші лісові землі.
- 28. Чагарники.
- 34. Забудовані землі, всього (гр.35+36+37+42+43+44+45+50+55).
- 35. Під житловою забудовою одно й двохповерховою:
 - 35.1. капітальна;
 - 35.2. тимчасова;
 - 35.3. прибудинкова територія.
- *36. Під житловою забудовою з трьома і більше поверхами:
 - 36.1. капітальна;
 - 36.2. тимчасова;
 - 36.3. під спортивними та дитячими майданчиками;
 - 36.4. під проїздами, проходами та площадками;
 - 36.5. прибудинкова територія.
- *37. Землі промисловості:
 - 37.1. капітальна одноповерхова;
 - 37.2. капітальна трьох і більше поверхова;
 - 37.3. тимчасова;
 - 37.4. під спорудами;
 - 37.5. під проїздами, проходами та площадками;
 - 37.6. під зеленими насадженнями;
 - 37.7. під спортивними майданчиками;
 - 37.8. інші.
- *42. Землі, що використовуються в комерційних цілях:
 - 42.1. капітальна одноповерхова;

- 42.2. капітальна трьох і більше поверхова;
- 42.3. тимчасова;
- 42.4. під спорудами;
- 42.5. під проїздами, проходами та площадками;
- 42.6. під зеленими насадженнями;
- 42.7. під спортивними майданчиками;
- 42.8. інші.
- *43. Землі громадського, призначення:
 - 43.1. капітальна одноповерхова;
 - 43.2. капітальна трьох і більше поверхова,
 - 43.3. тимчасова;
 - 43.4. під спорудами;
 - 43.5. під проїздами, проходами та площадками;
 - 43.6. під зеленими насадженнями;
 - 43.7. під спортивними майданчиками;
 - 43.8. інші.
- *44. Землі змішаного використання:
 - 44.1. капітальна одноповерхова;
 - 44.2. капітальна трьох і більше поверхова;
 - 44.3. тимчасова;
 - 44.4. під спорудами;
 - 44.5. під проїздами, проходами та площадками;
 - 44.6. під зеленими насадженнями;
 - 44.7. під спортивними майданчиками;
 - 44.8. інші.
- 45. Землі, що використовуються для транспорту та зв'язку, всього (гр.46+47+48+49).
- 46. Під дорогами.
- 47. Під залізницями.
- 48. Під аеропортами та відповідними спорудами.
- 49. Інші землі:
 - 49.1. капітальна одноповерхова;
 - 49.2. капітальна трьох і більше поверхова;
 - 49.3. тимчасова;
 - 49.4. під спорудами;
 - 49.5. під проїздами, проходами, площадками;
 - 49.6. під зеленими насадженнями;
 - 49.7. під автостоянками;
 - 49.8. інші.
- *50. Землі, що використовуються для технічної інфраструктури, всього (гр.51+52+53+54).
- 51. Для видалення відходів.
- 52. Для водозабезпечення та очистки стічних вод.
- 53. Для виробництва та розподілу електроенергії.
- 54. Інші землі:
 - 54.1. капітальна одноповерхова;
 - 54.2. капітальна трьох і більше поверхова;
 - 54.3. тимчасова;

- 54.4. під спорудами;
- 54.5. під проїздами, проходами, площадками;
- 54.6. під зеленими насадженнями;
- 54.7. інші.
- 55. Землі, що використовуються для відпочинку та інші відкриті землі, всього (гр.56+57+58+59+60+61+62).
- 56. Зелених насаджень загального користування.
- *57. Кемпінгів, будинків для відпочинку або для проведення відпусток:
 - 57.1. капітальна одноповерхова;
 - 57.2. капітальна трьох і більше поверхова;
 - 57.3. тимчасова;
 - 57.4. під спорудами;
 - 57.5. під проїздами, проходами та площадками;
 - 57.6. під зеленими насадженнями;
 - 57.7. під спортивними майданчиками;
 - 57.8. інші.
- 58. Зайнятих поточним будівництвом.
- 59. Відведених під будівництво (будівництво не розпочато).
- 60. Під гідротехнічними спорудами.
- 61. Вулиць, набережних, площ.
- 62. Кладовищ.
- 63. Болота, всього (гр.64+65).
- 64. Верхові.
- 65. Низинні.
- 66. Сухі і відкриті землі з особливим рослинним покривом.
- 67. Відкриті землі без рослинного покривом або з незначним рослинним покривом, всього (гр.69+70+71).
- 69. Піски (включаючи пляжі).
- 70. Яри.
- 71. Інші.
- 72. Внутрішні води, всього (гр.73+74+75+76+77).
- 73. Під природними водотоками (річками та струмками).
- 74. Під штучними водотоками (каналами, колекторами, канавами).
- 75. Під озерами прибережними замкнутими водоймами, лиманами.
- 76. Під ставками.
- 77. Під штучними водосховищами.

Примітка: Графи категорії "Забудовані землі", позначені знаком «*», подані у рекомендованому розширеному вигляді.

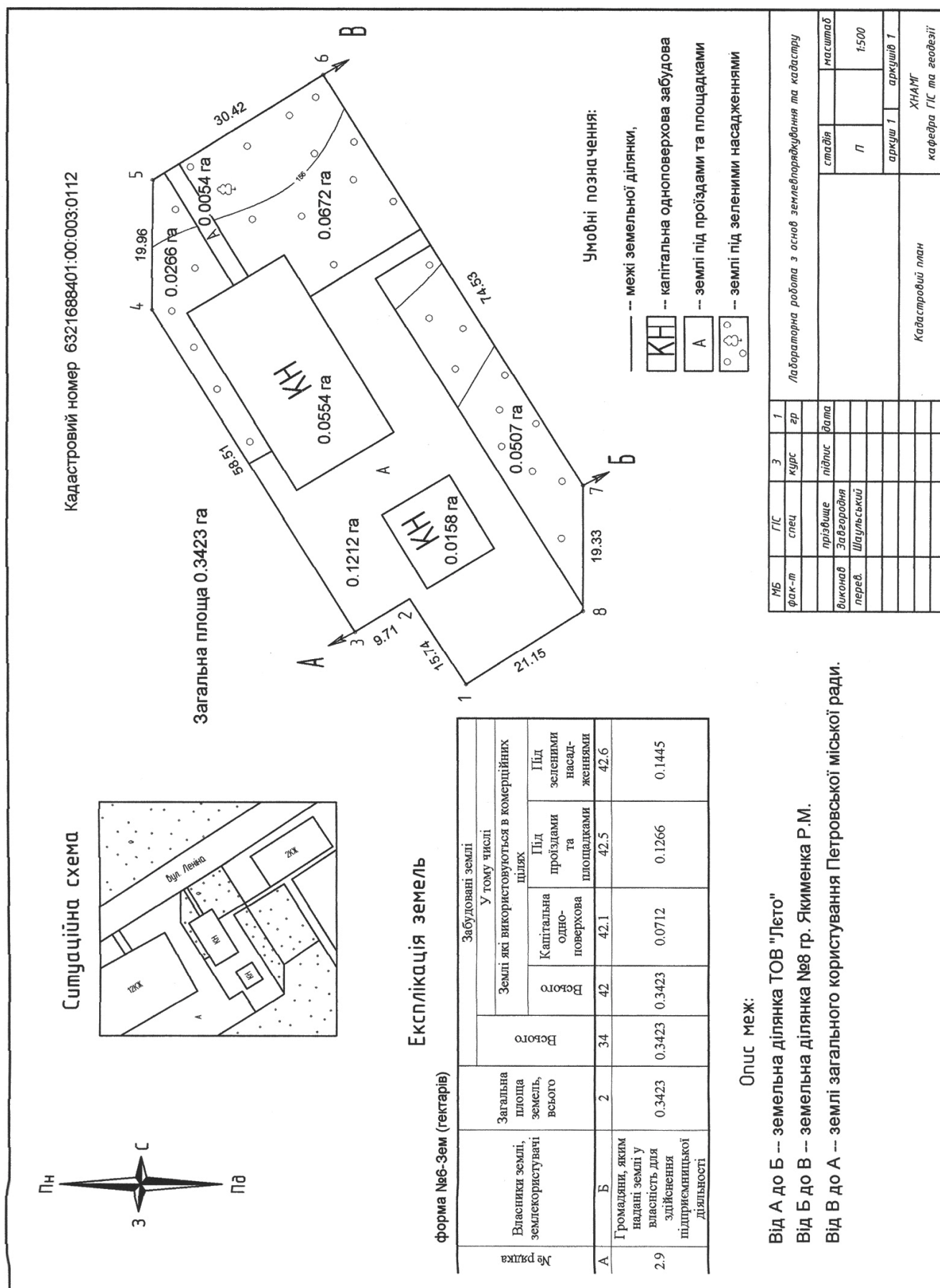
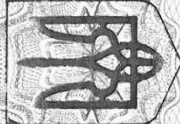



Рис. 1 - Кадастровий план земельної ділянки

 <p>ДЕРЖАВНИЙ АКТ</p> <p>на право власності на земельну ділянку</p>	
Серія РЗ № 186504	
Державний акт на право власності на земельну ділянку видано Воскобойник	
(прізвище, ім'я, по батькові громадянина України, позначеного громадянина, особи без	
Ольги Анотоліївни	
громадянства, уповноваженої особою під спільним підписом земельної ділянки або базиса юридичної особи)	
який (яка) проживає (знаходиться) м. Харків, вул. Одеська, 40	
(адреса-місце проживання, місцезнаходження)	
І на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування, договору купівлі-продажу рішення 3-ї сесії XXIV скликання	
Харківської міської ради від 16.08.2009	
(назва органу, дата і номер рішення)	
є власником земельної ділянки площею 0,1000 у межах згідно з планом	
(текстурні або кв. метра)	
(у разі виникнення права спільної власності на земельну ділянку до акта додається	
список її співвласників).	
Земельна ділянка розташована вул. Одеська, 40 м. Харків	
(адреса-вулиця)	
населення пункт, район, області)	
Цьлове призначення (використання) земельної ділянки обслуговування	
жилого будинку, господарських будівель і споруд	
Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано власнику	
земельної ділянки, другий зберігається в Харківському міському	
управлінні земельних ресурсів	
(назва державного органу земельних ресурсів)	
Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності	
на земельній ділянці на право постійного користування землею, договора оренди землі	
Зр. № 13086	
	
Голова	(підпис)
Місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування	
М. М. Добкін	М. М. Добкін
(прізвище)	(прізвище)
Харківський міський управління	
Місцевого державного органу земельних ресурсів	
М. П. Самойлюк	М. П. Самойлюк
(підпис)	(підпис)
" 13 "	грудня 2009 р.

ПЛАН
меж земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 6310136300:07020:001

Площа
0.1000 га

ОПИС МЕЖ

А - Б землі загального користування Харківської міської ради

Б - В земельна ділянка гр. Михайленко О.А.

В - Г земельна ділянка гр. Шевчук І.С.

Г - А земельна ділянка гр. Тітова Д.А.

Д _____

Е _____

Масштаб 1: 500

Харківського міського управління (відділу) земельних ресурсів

(підпис)

М.П. Самоїлюк
(підпис)

Рис. 2 - Зразок форми державного акту на право власності на земельну ділянку

ВИТЯГ

з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Назва земельної ділянки	Магазин
Місцезнаходження	сел. Старий Салтів, вул. Червоноармійська, 32
Власник (користувач)	ТОВ фірма «Лето»
Місцезнаходження власника (користувача)	м. Харків, вул. Одеська, 4
Площа земельної ділянки, кв. м	1200
Середня вартість земельної ділянки, грн/кв. м	10.59
Економіко-планувальна зона	3
Коефіцієнт Км2	1.60
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони: Функціонально-планувальні фактори: (К _{Л1} = 1.52); Інженерно-інфраструктурні фактори: (К _{Л2} = 0.90);	
Сукупний коефіцієнт Км3	1.37
Коефіцієнт Кф	2.5
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки К(і)	3.022
Нормативна грошова оцінка кв. м земельної ділянки під забудовою, грн.	58.03·3.022=175.37
Площа земельної ділянки під забудовою, кв. м	1200
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.	210 444.0
Сільськогосподарські угіддя	--
Вартість 1 га, грн.	--
Площа, га	--
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.	--
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь	
Загальна площа земель, кв. м	1200
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	210 444.0

Оцінювач: Брежнєва В.І.

Сертифікат № 144-01 від 15.06.2002 р.

виданий Державним комітетом України по земельних ресурсах



Юридична особа: Назва підприємства

М.П. фірма директор

Девіч М.І.

(підпис)

(підпис)

Дата 29.08.2009 р.

ВИТЯГ

із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Найменування (адреса) земельної ділянки

вул. Червоноармійська, 32 сел.Старий
Салтів Вовчанського району
Харківської області

Землекористувач

ТОВ фірма «Лето»

Суб'єкт оціночної діяльності:

ПП фірма «СУПЕР МАРКО 33»

Оцінювач

Дишленкович Володимир Іванович

Кваліфікаційне свідоцтво від 11 лютого
2004 р. АА № 88

Мета оцінки вартості

Визначення ринкової оціночної
вартості земельної ділянки для
урахування під час встановлення ціни її
викупу

Дата оцінки

26.11.2009 р.

1. Місцезнаходження					
Область		Район		Населений пункт	
Харківська		Вовчанський		сел. Старий Салтів	
Дані про населений пункт					
Площа		472 га			
Населення		3895 чол.			
Зони в межах населеного пункту					
Селищна		х	Ландшафтно-рекреаційна	-	Виробнича
Центральна		-	Серединна	-	Переферійна
Відстань до, км			Центру нас. пункту	2.5	Залізничного вокзалу
Аеропорту		-	Автовокзалу	3.7	Річкового/морськ. порту
Адміністративного/громадського центру				2.5	
Автомагістралей					
1		100 м			
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка				Землі житлової та громадської забудови	
Функціональне призначення за проектом відведення				Розташування та облсл. магазину	
Фактичне використання				Співпадає з проектним	
Площа земельної ділянки, м²				1200	
Конфігурація земельної ділянки				Майже прямокутна	
Інженерно-геологічні умови				Задовільні	
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м²				180	
Забудована площа, м²				1200	
Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1		немає			
Узагальнювальний коментар обмежень					
Землевпорядною документацією обмежень щодо забудови та використання – не встановлено					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
З твердим покриттям		х	Залізничні колії	-	Водні
Мережі					
Електропостачання		х	Теплопостачання	х	Телефонізації
Водопостачання		х	Газопостачання	-	Каналізації

4. Найбільш ефективне використання		
розташування та обслуговування магазину		
5. Методичні підходи до оцінки		
<u>Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки</u> Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн. за кв. м/міс	
	Ставка капіталізації	12%
	Кількість об'єктів - аналогів	-
	Вартість умовно поліпшеної зем. ділянки	-
	Ставка капіталізації для поліпшеної зем. ділянки	-
	Чистий операційний дохід поліпшеної зем. ділянки	-
6. Висновок про вартість земельної ділянки		
Методи, що застосовуються, вартість 1 м кв.		
Капіталізації чистого операційного доходу		59.68 грн.
Висновок про вартість земельної ділянки		71610.75 грн.
Висновок про вартість 1 кв. м земельної ділянки		59.68 грн.

Оцінювач: Сертифікат № 555-05 від 10.01.2003 р.
виданий державним комітетом України
по земельних ресурсах

Дишленкович В.І.

Стажист:

Горяїнов О.І.

Юридична особа: ПП фірма «СУПЕР МАРКО 33»
в.о. директора

Маркевич М.Б.

М.П.

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Вишгород Київської області

"10" січня 2010 р.

(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) Вишгородська міська рада в особі міського голови Сидоренка Володимира Івановича, діючого на підставі ст. 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та частини 12 Перехідних положень Земельного кодексу України,
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

з одного боку, та орендар Відкрите акціонерне товариство "Укртелеком" в особі начальника Центру електрозв'язку № 2 Київської обласної дирекції ВА Т "Укртелеком" Поліщука Василя Миколайовича, який діє на підставі доручення від 23.02.04 № 18-15/467 (юридична адреса 01030, Київ, бульвар Т. Шевченка, 18, код ЄДРПОУ № 21560766),
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення — землі зв'язку,
(цільове призначення)

яка знаходиться у м. Вишгороді по вул. Хотянівській, 45.
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 1974,6 кв. м. у тому числі 720,0 кв. м — під виробничими будівлями і спорудами; 848,0 кв.м заасфальтовані території. 406,6 кв. м. — зелені насадження і газони. Земельна ділянка не підтоплюється, ґрунтові води залягають на глибині понад 2 м. ґрунти глинисті й суглинисті.
(площа та якісні характеристики земель окремих категорій за їхнім складом та видами угідь — рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна, які належать орендарю на праві комунальної власності: будинок АТС на 10 000 номерів, автогоараж на чотири автомобілі, дизельна електростанція, пожежний резервуар на 50м куб. Будинки, будівлі та споруди знаходяться у задовільному стані,
(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

а також інші об'єкти інфраструктури територія обладнана водопроводом, каналізацією, централізованим теплопостачанням, проїзди в межах земельної ділянки вимощені бетонними плитами. Інженерні мережі знаходяться в задовільному технічному стані.
(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з колектором зливної каналізації, який розміщений по північно-східній межі земельної ділянки. Колектор споруджено у 2004 році з бетонних лотків, знаходиться у відмінному технічному стані.

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 18 529,33 гривні (94,16 грн за 1 кв. м).

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню недоліків, які могли б перешкоджати ефективному використанню земельної ділянки за цільовим призначенням, не виявлено.

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, земельна ділянка знаходиться у зоні перспективної житлової забудови, яку планується здійснити відповідно до Генерального плану міста у 2012—2015 роках.

Строк дії договору

8. Договір укладено на 50 років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк, У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі у грошовій формі в розмірі 5 відсотків нормативної грошової оцінки землі, що становить 9296.42 грн. (4.71 грн. за 1 кв. м) на рік. Орендна плата здійснюється у готівковій формі. У розмір орендної плати включені капітальні витрати на підтримання у належному стані інженерних мереж на орендованій земельній ділянці.

(розмір орендної плати: грошової — у гривнях із зазначенням способів внесення; натуральної — перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки; відробіткової — види, обсяги, строки і місце надання послуг, види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням (без урахування) індексів інфляції. _____

(непотрібне закреслити)

11. Орендна плата вноситься у такі строки щомісячно у розмірі 1/12 частини річної орендної плати на р/р № 33217800014 у Київській області МФО 813015. код платежів 13050200 не пізніше 10 числа наступного за звітним місяця.

12. Передача продукції та надання послуг у рахунок орендної плати оформляються відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається один раз на два роки у разі:

(періодичність)

зміни умов господарювання, передбачених договором;

зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції;

погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня в розмірі 2.0 несплаченої суми за кожний день прострочення.
(відсотків)

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для розміщення та обслуговування підприємства електрозв'язку — АТС на 10 тис. номерів.
(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється ~~без розроблення~~ (з розробленням) проекту її відведення. _____
(непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: _____

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря). _____
(непотрібне закреслити)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду заборона зміни цільового призначення земельної ділянки.

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у 7 днів після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку в стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується в судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат _____
(непотрібне закреслити)

за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлене-(не встановлено) обмеження (обтяження) та інші права _____

(непотрібне закреслити)

третіх осіб _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін

28. Права орендодавця: Вишгородська міська рада має право вимагати від БАТ "Укртелеком" використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування, дотримання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів; дотримання режиму санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати.

29. Обов'язки орендодавця: Вишгородська міська рада зобов'язана передати у користування земельну ділянку в стані, що відповідає умовам цього договору; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали орендарю користуватися орендованою земельною ділянкою.

30. Права орендаря. БАТ "Укртелеком" має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому порядку виробничі та інші будівлі й споруди.

31. Обов'язки орендаря: БАТ "Укртелеком" зобов'язане: приступити до використання земельної ділянки у строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому договором оренди землі.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

Страховання об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору.

(непотрібне закреслити)

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).

(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється в письмовій формі за взаємною згодою сторін.
У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки у власність;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є: _____

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору.

(непотрібне закреслити)

Право на орендовану земельну ділянку в разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду не переходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

(непотрібне закреслити)

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — у орендаря, третій — в органі, який провів його державну реєстрацію, Вишгородське ДП "Вишгородський районний центр ДЗК".

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору є:

план або схема земельної ділянки;

кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди;

(інші документи, що додаються до договору).

Реквізити сторін

Орендодавець

Вишгородська міська рада

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

в особі міського голови

паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий),

Сидоренка Володимира Івановича

найменування юридичної особи, що діє на підставі

діючого на підставі ст. 42 Закону України

установчого документа (назва, ким і коли затверджений),

"Про місцеве самоврядування в Україні"

відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити)

Орендар

ВАТ "Укртелеком" в особі

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

начальника Центру електрозв'язку № 2

паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий),

Київської обласної дирекції В А Т

"Укртелеком"

найменування юридичної особи, що діє на підставі

в особі Поліщука Василя Миколайовича

установчого документа (назва, ким і коли затверджений),

який діє на підставі доручення

відомості про державну реєстрацію та банківські реквізити

та частини 12 Перехідних положень
Земельного кодексу України

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

03288 Київська область
(індекс, область, район, місто,

м. Вишгород. пл- Шевченка. 1
село, вулиця, номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)

Ідентифікаційний код 25776722
(юридичної особи)

від 23.02.04 №18-15/467

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

01008 м. Київ, б. Т.Шевченка. 18
(індекс, область, район, місто,
село, вулиця, номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____
(фізичної особи)

Ідентифікаційний код 21560766
(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець _____
(підпис)

М.П.

Орендар _____

(підпис)

М.П.

Договір зареєстрований у Вишгородському ДП "Вишгородський районний центр ДЗК" про
(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

що у Державному реєстрі земель вчинено запис від " 8 " січня 2010 р. за № 1081.

М.П. _____
(підпис) (ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

Файл обміну земельно-кадастровими даними

#TN="Проект відведення земельної ділянки"

IN4_Кадастровий квартал

BL,

DS="6366582111",

SD="02",

BC="001",

SZ="га.",

CS="3,-",

HS="0",

GL="Карпов Віктор Іванович",

ZM="Сергієнко Людмила Миколаївна",

AB=0.1581,

PB=159.69,

MB=0.0000,

N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05,

N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05,

N=3,NP="3",X=79869.08,Y=66156.21,MX=0.05,MY=0.05,

N=4,NP="4",X=79840.12,Y=66170.28,MX=0.05,MY=0.05,

N=5,NP="5",X=79839.00,Y=66167.97,MX=0.05,MY=0.05,

N=6,NP="6",X=79821.04,Y=66130.27,MX=0.05,MY=0.05,

N=7,NP="7",X=79827.68,Y=66127.29,MX=0.05,MY=0.05,

N=8,NP="8",X=79830.43,Y=66126.08,MX=0.05,MY=0.05,

N=9,NP="9",X=79835.55,Y=66123.81,MX=0.05,MY=0.05,

N=10,NP="10",X=79836.50,Y=66123.38,MX=0.05,MY=0.05,

N=11,NP="11",X=79844.34,Y=66119.87,MX=0.05,MY=0.05,

N=12,NP="12",X=79845.57,Y=66119.32,MX=0.05,MY=0.05,

N=13,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Земельна ділянка

SR,

SC="0010001",

AD="м.Петрівськ, просп.Леніна,-,-",

NM="Журавльова Світлана Вікторівна",

TX="для експлуатації та обслуговування магазину",

PF="1.1",

VP="-",

AU="804,64644,Харківська,Петрівський,Петрівськ,вул.Космічна,17,-,-",

KZ="39",

FL="-",

CM="-",

TM="-,-,-,-",

EV="-,-,-,-,-,-",

KF="6279513546",

KU="-",

PV="ВЛ,-",

PZ="РС,21.01.2006,№15,-",

CV="1.11.1",

TD="В,12.02.2009,ЧП ВУЛЬФ,Коноваленко В.К.",

PP="804,ПВ,МН 568268",

GA="В,АА 123762,1,298,13.06.2009",

LM="-,-,-,-,-,-",

LS="-,-,-,-,-",
 LE="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 SL="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 MO="-,-,-,-",
 MP="2",
 AS=0.1581,
 PS=159.69,
 MS=0.0000,
 N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05,
 N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05,
 N=3,NP="3",X=79869.08,Y=66156.21,MX=0.05,MY=0.05,
 N=4,NP="4",X=79840.12,Y=66170.28,MX=0.05,MY=0.05,
 N=5,NP="5",X=79839.00,Y=66167.97,MX=0.05,MY=0.05,
 N=6,NP="6",X=79821.04,Y=66130.27,MX=0.05,MY=0.05,
 N=7,NP="7",X=79827.68,Y=66127.29,MX=0.05,MY=0.05,
 N=8,NP="8",X=79830.43,Y=66126.08,MX=0.05,MY=0.05,
 N=9,NP="9",X=79835.55,Y=66123.81,MX=0.05,MY=0.05,
 N=10,NP="10",X=79836.50,Y=66123.38,MX=0.05,MY=0.05,
 N=11,NP="11",X=79844.34,Y=66119.87,MX=0.05,MY=0.05,
 N=12,NP="12",X=79845.57,Y=66119.32,MX=0.05,MY=0.05,
 N=13,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Угіддя земельної ділянки

CL,
 CI=1,
 LC="-",
 CN="43.5",
 LM="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 LS="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 LE="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 SL="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 MO="-,-,-,-,-",
 AL=0.0160,
 PL=93.78,
 ML=0.0000,
 N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05,
 N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05,
 N=3,NP="3",X=79869.08,Y=66156.21,MX=0.05,MY=0.05,
 N=4,NP="20",X=79868.04,Y=66154.14,MX=0.05,MY=0.05,
 N=5,NP="19",X=79864.85,Y=66146.94,MX=0.05,MY=0.05,
 N=6,NP="18",X=79864.02,Y=66145.17,MX=0.05,MY=0.05,
 N=7,NP="17",X=79859.07,Y=66134.62,MX=0.05,MY=0.05,
 N=8,NP="16",X=79858.20,Y=66132.71,MX=0.05,MY=0.05,
 N=9,NP="15",X=79853.55,Y=66122.76,MX=0.05,MY=0.05,
 N=10,NP="14",X=79852.71,Y=66121.01,MX=0.05,MY=0.05,
 N=11,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Угіддя земельної ділянки

CL,
 CI=2,
 LC="-",
 CN="43.6",
 LM="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 LS="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 LE="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 SL="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
 MO="-,-,-,-,-",

AL=0.0025,
PL=20.37,
ML=0.0000,
N=1,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05,
N=2,NP="14",X=79852.71,Y=66121.01,MX=0.05,MY=0.05,
N=3,NP="21",X=79847.40,Y=66123.27,MX=0.05,MY=0.05,
N=4,NP="12",X=79845.57,Y=66119.32,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Угіддя земельної ділянки

CL,
CI=3,
LC="-",
CN="43.1",
LM="-,-,-,-,-",
LS="-,-,-,-,-",
LE="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
SL="-,-,-,-,-,-,-,-,-,-",
MO="-,-,-,-",
AL=0.0347,
PL=97.30,
ML=0.0000,
N=1,NP="11",X=79844.34,Y=66119.87,MX=0.05,MY=0.05,
N=2,NP="28",X=79846.21,Y=66123.83,MX=0.05,MY=0.05,
N=3,NP="29",X=79847.20,Y=66125.95,MX=0.05,MY=0.05,
N=4,NP="30",X=79851.73,Y=66135.51,MX=0.05,MY=0.05,
N=5,NP="31",X=79852.77,Y=66137.69,MX=0.05,MY=0.05,
N=6,NP="32",X=79857.66,Y=66148.06,MX=0.05,MY=0.05,
N=7,NP="33",X=79858.56,Y=66150.00,MX=0.05,MY=0.05,
N=8,NP="34",X=79861.34,Y=66155.93,MX=0.05,MY=0.05,
N=9,NP="35",X=79853.46,Y=66159.72,MX=0.05,MY=0.05,
N=10,NP="10",X=79836.50,Y=66123.38,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Кадастрова зона

BR,
CR="Б",
AR=0.1581,
PR=159.69,
MR=0.0000,
N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05,
N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05,
N=3,NP="3",X=79869.08,Y=66156.21,MX=0.05,MY=0.05,
N=4,NP="4",X=79840.12,Y=66170.28,MX=0.05,MY=0.05,
N=5,NP="5",X=79839.00,Y=66167.97,MX=0.05,MY=0.05,
N=6,NP="6",X=79821.04,Y=66130.27,MX=0.05,MY=0.05,
N=7,NP="7",X=79827.68,Y=66127.29,MX=0.05,MY=0.05,
N=8,NP="8",X=79830.43,Y=66126.08,MX=0.05,MY=0.05,
N=9,NP="9",X=79835.55,Y=66123.81,MX=0.05,MY=0.05,
N=10,NP="10",X=79836.50,Y=66123.38,MX=0.05,MY=0.05,
N=11,NP="11",X=79844.34,Y=66119.87,MX=0.05,MY=0.05,
N=12,NP="12",X=79845.57,Y=66119.32,MX=0.05,MY=0.05,
N=13,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Суміжник

NB,
NM="зем. ділянка гр. Панченко В. Н.",
N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05,
N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Суміжник

NB,

NM="землі громадського призначення під проїздами, проходами та площадками",

N=2,NP="2",X=79872.40,Y=66154.50,MX=0.05,MY=0.05,

N=3,NP="3",X=79869.08,Y=66156.21,MX=0.05,MY=0.05,

N=4,NP="4",X=79840.12,Y=66170.28,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Суміжник

NB,

NM="землі громадського призначення під зеленими насадженнями",

N=4,NP="4",X=79840.12,Y=66170.28,MX=0.05,MY=0.05,

N=5,NP="5",X=79839.00,Y=66167.97,MX=0.05,MY=0.05,

N=6,NP="6",X=79821.04,Y=66130.27,MX=0.05,MY=0.05

IN4_Суміжник

NB,

NM="зем. ділянка гр. Полякова С. В.",

N=6,NP="6",X=79821.04,Y=66130.27,MX=0.05,MY=0.05,

N=7,NP="7",X=79827.68,Y=66127.29,MX=0.05,MY=0.05,

N=8,NP="8",X=79830.43,Y=66126.08,MX=0.05,MY=0.05,

N=9,NP="9",X=79835.55,Y=66123.81,MX=0.05,MY=0.05,

N=10,NP="10",X=79836.50,Y=66123.38,MX=0.05,MY=0.05,

N=11,NP="11",X=79844.34,Y=66119.87,MX=0.05,MY=0.05,

N=12,NP="12",X=79845.57,Y=66119.32,MX=0.05,MY=0.05,

N=13,NP="13",X=79850.86,Y=66116.96,MX=0.05,MY=0.05,

N=1,NP="1",X=79854.25,Y=66115.45,MX=0.05,MY=0.05

Список літератури

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.98 р. № 161-XIV, зі змінами та доповненнями.
2. Постанова КМУ «Про затвердження державного акту на право власності на земельну ділянку та державного акту на право постійного користування земельною ділянкою» від 02.04.2002 р. №449.
3. Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. №220.
4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 року № 1531.
5. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: затверджений наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України та Українською академією аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11
6. Порядок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Затверджений наказом Держкомзему України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Міністерства аграрної політики України, Держкомлісгоспу України, Держкомводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 року №19/16/22/11/17/12, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 року № 389/12263
7. Наказ Держкомзему України «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землевпорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях» від 23.05.2003 р. №136
8. Інструкція №43 – про порядок складання, видачі, реєстрації та зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку та право постійного користування земельною ділянкою і договорів оренди землі, затверджена наказом Держкомзему від 04.05.99 р. №43, зі змінами та доповненнями.

Навчальне видання

ШАУЛЬСЬКИЙ Дмитро Васильович

Методичні вказівки до виконання лабораторних робіт та самостійної роботи з дисципліни «Основи землевпорядкування і кадастру» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форми навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»).

Відповідальний за випуск *І. М. Патракеєв*

Редактор *М. З. Аляб'єв*

Комп'ютерне верстання *Д. В. Шаульський*

План 2009, поз. 713М

Підп. до друку 30.11.2009 р.
Друк на ризографі.
Зам. №

Формат 60 x 84 1/16
Ум. друк. арк. 2,2
Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 731 від 19.12.2001